

## B e g r ü n d u n g

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Drostegärten"  
der Stadt Telgte - Änderung von Ziffer 21 der text-  
lichen Gestaltungsfestsetzungen gem. § 103 BauO NW -

Der rechtswirksame Bebauungsplan "Drostegärten" enthält unter Ziffer 21 der textlichen Festsetzungen folgende Gestaltungsvorschrift gem. § 103 Abs. 1 BauO NW:

"Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von  $\hat{=}$  45° bis zur Hälfte der Traufenlänge des jeweiligen Gebäudes zugelassen."

Diese Festsetzung soll wie folgt ergänzt werden:

.....im Einzelfall können Ausnahmen zugelassen werden, wenn der Abstand zwischen Gaube und Gebäudeortgang mindestens 2,50 m beträgt und die Höhe der Gaubenfront, senkrecht gemessen, zwischen Dachanschnitt und Traufe/Gesims, 1,00 m nicht überschreitet."

Für die Zulässigkeit von Dachaufbauten trifft die geltende Satzung des Bebauungsplanes eingrenzende Regelungen, und zwar dahingehend, daß bislang nur bei Dachneigungen ab 45° Gauben zulässig sind. Unter Berücksichtigung des Gedankens einer optimalen Ausnutzung der Dachgeschosse und dem damit verbundenen kostengünstigeren Bauen wird auf Wunsch vorliegender Anträge die Zulässigkeit von Dachgauben auch bei geringerer Dachneigung ausnahmsweise eingeräumt, wenn besondere Gestaltungsmerkmale erfüllt sind.

Maßgebend für diese Einschränkungen sind gestalterische Gesichtspunkte, da Dachgauben in Relation zu den geringen Dachhöhen verunstaltet wirken würden, insbesondere, wenn sie in der Höhen- und Breitenausdehnung zu massiv werden. Optische Gründe sind hierfür ausschlaggebend. Es soll ausgeschlossen werden, daß geneigte Gaubendächer sich dem Hauptdach nicht mehr unterordnen.

Die Zulassung von zu massiven Dachgauben kann den Wohnwert der Nachbargrundstücke beeinträchtigen. Die schutzwürdigen Belange des jeweiligen Bauherrn werden dadurch jedoch nicht unzumutbar eingeschränkt. Die jetzt beabsichtigte nachträgliche Zulassung von Gauben, wenn auch eingeschränkt, stellt im Grundsatz eine positive Festsetzung dar.

Telgte, den 22.2.1984  
Stadtbauamt Telgte  
Im Auftrage

